

“解决铅问题”2020 年 11 月简报

尊敬的物业业主：

为进一步履行向物业业主提供法律义务相关信息的承诺，房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 将采用在线和电子邮件形式发布一系列季度公告。每份公告仅重点介绍法律的一个方面，而非全面涵盖所有适用法律法规。请访问 [HPD 网站](#)，以阅读本公告及过往公告的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面之全部责任的完整或最终声明。

2021 年开始遵守《2004 年 1 号地方法》

《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1) 要求业主针对含铅油漆展开相关活动。业主仍须保留此类活动记录至少 10 年，并且自 2020 年 5 月起，在进行年度物业登记时，需要提供已开展此类活动的合规证明。**如果没有开展这些活动并妥善保留相关记录，可能会受到严厉处罚。**为了协助您遵守相关法规，HPD 在下面详细介绍了您需要采取的步骤，并且创建了业主可以用以记录合规措施的表格范本。如需获取这些表格范本，请访问 [HPD 网站](#) 和以下描述中的链接。

1. 发出年度通知，以确定是否有六岁以下儿童在一处住所中居住或每周固定逗留至少 10 小时。如果承租人没有做出回应，则进行调查。

- **1 月 1 日至 1 月 16 日**期间，1960 年前所建造多户住宅建筑物的业主（如果业主知道存在含铅油漆，则为 1960 年至 1978 年期间）必须向每名承租人分发[年度通知](#)（英文版和[西班牙文版](#)），并在 2 月 15 日截止前收回承租人填妥的通知。保留此通知已送达的证据，并保留从承租人处收回的已填妥通知。此通知将确定业主必须在何处执行《1 号地方法》所规定的其他必要活动，例如开展年度调查和遵循安全工作实践，重要性不言而喻。
 - 年度通知规定，承租人应披露是否有 6 岁以下的儿童居住于该住所。
 - **“居住”指的是一名六岁以下儿童“每周通常在一个住所中逗留 10 小时或更久”，其中既包括居住在公寓中的儿童，也包括来访住所并停留此时间长度的儿童。**
 - **重要事项：**业主必须使用 2020 年 1 月更新的年度通知，因为其中包含了“居住”的新定义。
 - 所有这些被确定有儿童居住的住所（如上文所述）均须接受含铅油漆危害检查，如以下第 2 条所述。
- 确保您的承租人知道将此通知返还至何处。如果承租人在 2 月 15 日前仍未返还填妥的通知，业主必须于 **2 月 16 日至 3 月 1 日**期间执行跟进检查，以确定是否有 6 岁以下的

儿童居住在该住所或每周通常在该住所内逗留超过 10 小时。业主必须记录曾试图联系承租人以展开调查的详细情况。

- 如果业主并未收到承租人填妥的通知，且无法根据这些跟进调查来确定是否有 6 岁以下的儿童，业主还必须向[健康与心理卫生局](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 提交书面通知，以说明没有收到承租人的回复通知。业主致 DOHMH 的通知信函应邮寄至：

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

- 业主还应保留向 DOHMH 提交的通知的副本。
- HPD 创建了各类表格，用以协助业主记录年度通知已发送、已收回或在承租人未返通知时所执行的任何跟进检查：[年度通知合规性分发表格范本](#)

2. 进行年度调查并对劣化油漆进行修复。

- 业主知道哪些住所有儿童居住或有儿童每周通常逗留超过 10 小时后，必须进行目视调查，以确认是否可能存在含铅油漆危害。
- **您不需要雇佣专业人员进行年度目视调查。**但是，HPD 强烈建议，无论由谁进行此项调查，调查者都应该接受联邦住房和城市发展部提供的[在线培训](#)，以便了解应该寻找哪些问题。此调查是进行目视检查，旨在寻找剥落油漆、可咬嚼表面（如窗台）、劣化底层、摩擦表面（喷涂油漆的门窗）和冲击表面。必须检查住所中每个房间的每个表面，包括壁橱和橱柜的内壁。进行调查的人员应该妥善保存检查记录，HPD 已创建表格范本协助记录：[年度调查合规性表格范本](#)（注：请参见本公告第 4 条，了解最近修订的 1 号地方法规定的其他检查和测试要求。）
- 完成目视检查后，业主需要向承租人提供一份检查结果副本。
- 业主还必须对有儿童居住的建筑物的任何公共区域（如大堂、走廊或楼梯）进行目视检查。
- **接下来，业主必须及时对任何劣化油漆进行修复。**如果在表面上发现油漆剥落，业主必须假设其中存在含铅油漆，并雇佣合适的持照承包商安全快速地完成修复。如需有关安全工作实践和承包商认证要求的更多信息，请参见 HPD [网站](#)上的安全工作实践 (Safe Work Practices) 选项卡以及 2019 年 9 月常见问题解答[公告](#)。必须妥善保存所有关于合适承包商所进行的任何工作的文档。
- 例如，如果业主认为墙壁是新建的，因此油漆不含铅，则业主可以雇佣合适的持照承包商对剥落油漆进行检测，并保留喷涂油漆的表面不含铅的文件证明。如需有关含铅油漆检测的更多信息，请参见以下第 4 条。

3. 在空置住所中完成所需工作

当住所的承租人发生变动时，业主需要根据 1 号地方法的规定在新的承租人入住之前完成特定的含铅油漆工作，以确保新的承租人安全入住住所（无论新的承租人在最初入住时是否有孩子）。这称为“翻新”。

业主必须：

- 消除所有含铅油漆危害以及可能存在的任何潜在缺陷。这至少应包括湿刮和喷涂漆。
- 设法清除有证据证明可留下牙印的可咬嚼表面上的含铅油漆或使用防穿刺硬质密封剂对表面进行密封。
- 设法清除所有房门和门框的摩擦表面上的所有含铅油漆。
- 设法清除所有窗户的摩擦表面上的所有含铅油漆或设法在摩擦表面上安装替换的窗槽或滑座。
- 确保住所中的所有裸地板、窗台和窗口处于平滑和可清洁状态。

有关翻新要求的更多信息，请参阅 2020 年 3 月 [公告](#)。

所有工作都必须由合适的持照承包商按照 [安全工作实践](#) 进行。随后，业主必须在提供给持有租约的新承租人的 [租约/开始入住通知](#)（此版本于 2020 年 1 月 1 日生效）中证明其符合翻新要求，并根据新承租人的要求为其提供相关文档和 DOHMH [手册](#) 副本。请参阅以下 [租约/开始入住通知](#) 要求，以了解更多信息。HPD 创建了表格范本，方便业主记录已完成的翻新检查：[翻新空置合规性表格范本](#)。

租约/开始入住： 物业业主需要向新居住者提供 [预防含铅油漆危害租约/开始入住通知](#)（此版本于 2020 年 1 月 1 日生效，同时也提供 [西班牙文版本](#)），询问是否有六岁以下儿童将在该住所居住（或每周通常在其中逗留 10 小时或更久），以及 DOHMH [手册](#) 副本。业主还必须在此通知上证明，在新居住者入住该住所之前，他们已经完成了要求的翻新工作。续签租约时也需要提供此通知。

4. 对所有承租人居住的住所进行含铅油漆检测

2020 年 31 号地方法于 2020 年 8 月生效，制定了一项新的要求，即到 2025 年 8 月之前，业主需要雇用美国环境保护署 (Environmental Protection Agency, EPA) 认证的独立检查员或风险评估员对 1960 年以前建成的建筑物中的所有承租人居住的出租住所进行检测，以查看是否存在含铅油漆。如果住宅内有 6 岁以下的儿童居住，则必须在 1 年内或 2025 年 8 月 9 日截止日期之前（以较早者为准）完成检测。业主必须向承租人提供检测结果。如果出租建筑物是在 1960 年至 1978 年期间建成的，且业主确实知道存在含铅油漆，也必须满足此要求。

申请 2004 年 1 号地方法豁免

如果物业业主认为自己的建筑物或单个住所不存在含铅油漆，或者希望通过进行治理工作来确保确实不存在含铅油漆，业主可以雇佣 EPA 认证的检查员或风险评估员进行检测，以确定其建筑物中是否存在含铅油漆，并主动采取措施降低与含铅油漆相关的责任。有关必须在 2025 年之前对出租住所进行检测的要求，请参见以上第 4 条。

如果检测确实发现了含铅油漆，业主可以雇佣 EPA 认证的治理公司对含铅油漆进行清除、围阻或密封。1 号地方法规定，根据提交的规定的检测和文档，可以豁免该法律的某些条款。HPD 的更新版 [豁免申请表](#) 目前已包括详细说明和规定的宣誓书。HPD 发布了一份 [常见问题解答](#)，其中提供了有关豁免申请流程的更多详细信息。

HPD 的老旧建筑物中度修缮贷款计划现在包含了含铅油漆维修融资

对于具有 3 个或以上住所、需要维修/更换主要建筑物系统的现有建筑物，有两种修缮工作平价融资的 HPD 贷款计划可供业主选择：

- **多户房屋修缮贷款计划 (HRP)** 提供针对主要建筑物系统更换的低息（最高为 3%）修缮贷款，包括但不限于屋顶和窗户更换、建筑围护结构作业（11 号地方法和勾缝）以及加热、电气和/或管道系统升级。如需详细信息，请访问 [HRP 网页](#)。
- **绿色房屋保护计划 (GHPP)** 为能效和水资源保护改善作业融资提供无息可免除贷款，并为必要的系统升级（包括但不限于屋顶、窗户和锅炉更换）融资提供低息（最高为 3%）可收回贷款。项目工作范围必须包括由第三方能源审计机构确定的能效措施，预计每年可节省至少 20% 能源（暖气和电力）用量。如需详细信息，请访问 [GHPP 网页](#)。

目前，作为纽约市除铅行动计划的一部分，这两个计划还为 1960 年之前建成的合格出租建筑物的含铅油漆治理提供每个住所高达 10,000 美元的 0% 利息可免除融资。通过这个行动计划，业主可以获得援助，为当前和未来承租人营造更加安全健康的建筑物，并确保满足纽约市地方除铅法律的要求。

只有在结合更大的中度修缮施工范围的情况下，才能通过这些计划获得除铅治理融资。

如需了解更多信息，请发送电子邮件至 hpdpres@hpd.nyc.gov。

提醒：

物权登记：年度登记截止日期已过，但您仍可在 HPD 的[物业登记在线系统 \(Property Registration Online System, PROS\)](#) 上对您的物权进行登记。如果您没有收到 2020-2021 年度物权登记的确认函，您可以查看 [HPDONLINE](#) 或您的 [PROS](#) 账户，以确认您是否已进行有效登记。如有任何问题，请访问 [HPD 网页](#) 或者发送电子邮件 (Register@hpd.nyc.gov) 或打电话 (212-863-7000) 与登记援助部门联系。请注意，因受 COVID-19 疫情的影响，我们的办公室目前不接待上门登记援助。

年度臭虫报备：多户住宅物业业主需要向纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 提交[年度臭虫报告](#)。提交期限起止日期分别为 12 月 1 日和 12 月 31 日。有关臭虫报备的更多信息，请参阅 2020 年 10 月[公告](#)或访问 [HPD 网站](#)。

防止 COVID-19 疫情扩散

COVID-19 疫情仍然对我们的城市构成严重威胁，我们需要您帮助提醒纽约居民保持警惕，并采取适当的预防措施。在过去的几个月里，我们已经取得了很大的进步，但最近感染率的上升表明，我们现在绝不能松懈。

请参阅下面的信息图表，并与承租人和大楼管理员分享。这些图表提供了有关如何保护自身安全并在住宅楼的不同区域（大堂、洗衣房、花园、起居室、厨房和卫生间）防止疫情扩散的有用提示。我们鼓励您将海报或手册张贴在建筑物内，以便居民能够看到。

[\[下载海报\]](#) [\[下载手册\]](#)

现在，我们比以往任何时候都更需要共同努力遏制 COVID-19 疫情的蔓延。如需更多信息，请访问 nyc.gov/prevent-the-spread。如需索取海报的印刷副本，请发送电子邮件至 hpdcmm@hpd.nyc.gov